

Exposé

Wohnung in Offenbach am Main

Charmante, kernsanierte Altbauwohnung mit zwei Balkonen im Offenbacher Westend



Objekt-Nr. OM-426816

Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

63069 Offenbach am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1904	Summe Nebenkosten	400 €
Etagen	4	Mietsicherheit	5.500 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	123,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	15,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	1. OG
Heizkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll und hochwertig sanierte Altbauwohnung im 1. Obergeschoss vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben sind die zwei sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkone, die zum Entspannen im Freien einladen.

Die Wohnung besticht durch stilvolle Details wie originale Eichenkassettentüren, die den einzigartigen Altbaucharakter unterstreichen. Gleichzeitig sorgt das moderne Badezimmer mit großzügiger, begehbarer Regendusche für zeitgemäßen Komfort.

Zwei Mansardenzimmer sowie ein Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Antike Eichenkassettentüren, Echtholzdielen, teilweise elektrische Rollläden, Videosprechanlage, zwei Balkon, Glasfaseranschluss, modern gefliestes Bad mit Wanne und begehbarer Regendusche; separate Gästetoilette.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im sehr schönen Offenbacher Stadtteil Westend, welcher zu den repräsentativsten Stadtteilen Offenbachs gehört und sehr beliebt ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schule und Ärzte findet man in der unmittelbaren Umgebung. Direkt angrenzend befinden sich der Offenbacher Stadtwald, der weitläufige Möglichkeiten für Sport und Erholung bietet. Der nahegelegene Leonhard-Eißnert-Park ist ein beliebtes Ziel für Familie.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut.

- S-Bahn (S1, S2, S8, S9) ca. 12 Gehminuten
- Straßenbahn (Linie 15) ca. 8 Gehminuten
- Bushaltestelle ca. 1 Gehminute
- Hauptbahnhof ca. 8 Gehminuten

Mit dem Auto ist man sehr schnell auf den Autobahnen A3/A661.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,24 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn.-/ Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche (begehrbar)

Exposé - Galerie



Flur 1

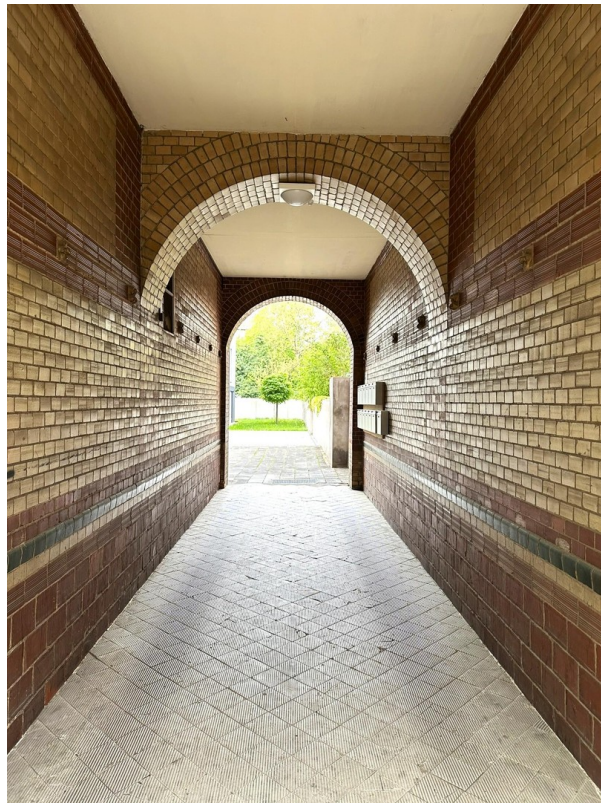


Flur2

Exposé - Galerie



Außenansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Küche mit Balkon



Türgriffe

Exposé - Galerie



Videosprechanlage



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie

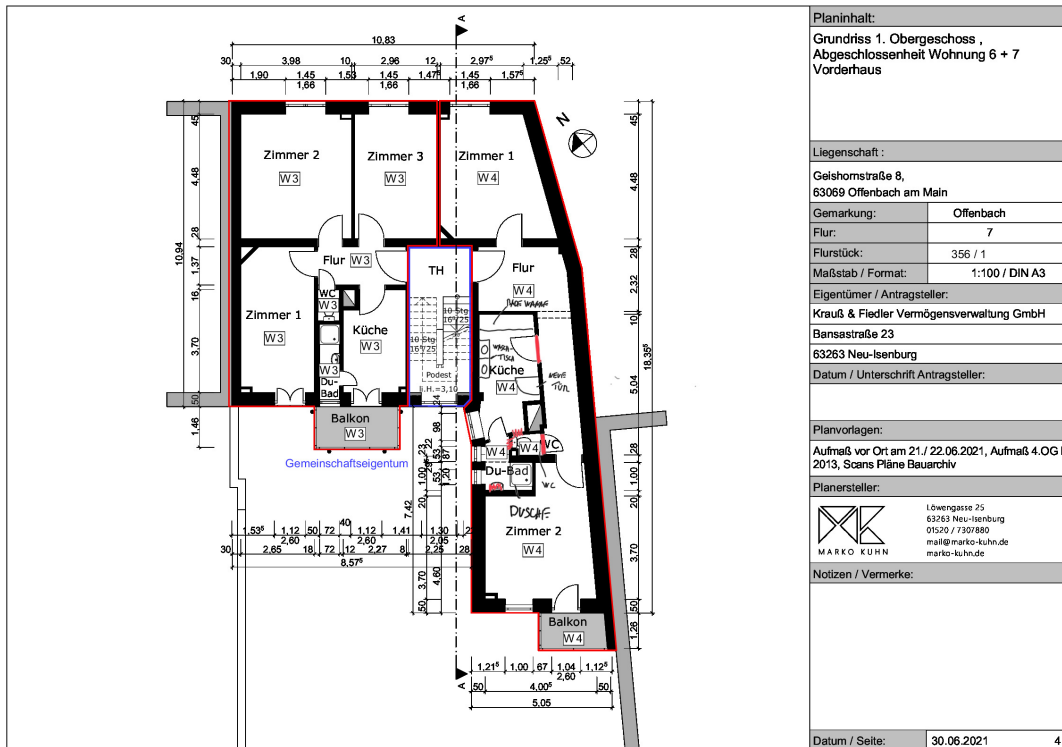



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Grundrisse



Planinhalt:	
Grundriss 1. Obergeschoss , Abgeschlossenheit Wohnung 6 + 7 Vorderhaus	
Liegenschaft :	
Geishornstraße 8, 63069 Offenbach am Main	
Gemarkung:	Offenbach
Flur:	7
Flurstück:	356 / 1
Maßstab / Format:	1:100 / DIN A3
Eigentümer / Antragsteller:	
Krauß & Fiedler Vermögensverwaltung GmbH Bensastraße 23 63263 Neu-Isenburg	
Datum / Unterschrift Antragsteller:	
Planvorlagen:	
Aufmaß vor Ort am 21./22.06.2021, Aufmaß 4.OG II 2013, Scans Pläne Bauarchiv	
Planersteller:	
 Löwengasse 25 63263 Neu-Isenburg 01520 / 7307880 mail@marko-kuhn.de marko-kuhn.de	
Notizen / Vermerke:	
Datum / Seite: 30.06.2021 4	